

DESTINATION

- Sans préjudice de toute disposition légale, les Locaux Loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes : **Commerce de détail de produits alimentaires et non alimentaires, petite restauration, salon de thé et organisation d'ateliers**
- Le PRENEUR accepte les locaux en l'état et atteste qu'il est un professionnel de l'activité visée ci-dessus. Pour l'exercice de son activité, il devra en outre se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur et applicables aux Locaux Loués.
- Le BAILLEUR confère au PRENEUR l'exclusivité de son activité et le BAILLEUR renonce à louer dans l'Immeuble des locaux dont la destination comprendrait une activité similaire.

DURÉE

- Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de 9 ans (neuf années) qui commencera à courir au plus tard le 30/09//2020 (quinze septembre deux-mille-dix-neuf pour se terminer neuf (9) ans après.
- Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les formes et conditions prévues par la législation en vigueur.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Le bail commercial est consenti et accepté sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention par la société « [REDACTED] » d'un prêt professionnel auprès d'un établissement bancaire de second rang dont les conditions seront les suivantes :
 - Montant minimum 67 740 euros
 - Durée : 10 ans maximum;
 - Taux : 4 % maximum
- Obtention par la société « [REDACTED] » d'un crédit relais de TVA auprès d'un établissement bancaire de second rang d'un montant minimum de 13 548 euros ;
- A défaut de réalisation des présentes conditions suspensives avant le 01 novembre 2020, sauf prorogation convenue entre les parties, chacune des parties retrouvera son entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre. Les présentes seraient de plein droit caduques et réputées n'avoir jamais existées.
- Dans le cas contraire, le bail serait parfait (sans qu'il soit nécessaire de le réitérer) au jour de la notification de la réalisation de la dernière condition suspensive par le PRENEUR au BAILLEUR.

LOYER

- La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, en principal, hors T.V.A. et hors taxes de 15.450,00 euros (quinze mille quatre cent cinquante euros) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, à son domicile ou à celui de son mandataire, avec les taxes et droits y afférents, par terme mensuel d'avance, correspondant à un loyer mensuel hors taxes et hors charges de 1.287,50 euros (mille deux cent quatre-vingt-sept euros et cinquante centimes).
- Compte tenu des travaux d'adaptation et de nettoyage que le PRENEUR accepte de prendre à sa charge à compter de la Date d'Effet du bail, le BAILLEUR consent au PRENEUR une franchise totale de loyers (loyer principal et charges) d'une durée de 6 mois.
- Le loyer n'est assujéti ni à la T.V.A. ni à la C.R.L. Cependant le loyer pourrait être imposé à la C.R.L. ou à la T.V.A. si le BAILLEUR devenait assujéti à l'une de ces taxes pendant le cours du bail ou de ses renouvellements successifs, en fonction de la réglementation en vigueur. Dans cette hypothèse, l'assujétissement des loyers à la T.V.A. ou à la C.R.L. aura lieu, de plein droit, sans l'accomplissement d'aucune formalité, ce que le PRENEUR accepte.
- Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera réajusté de plein droit à la hausse comme à la

ed

baisse et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque année pour prendre effet à la date anniversaire de sa Date d'Effet proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par L'I.N.S.E.E

- Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date d'effet du bail et l'indice d'indexation sera celui du même trimestre de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice d'indexation et l'indice d'indexation l'indice du même trimestre de l'année de révision. Dans l'hypothèse où l'indice du même trimestre ne serait pas publié à la date d'indexation, le loyer sera versé par le PRENEUR sur la base du dernier loyer versé et il sera procédé à un ajustement à la hausse ou à la baisse lors de la publication de l'indice d'indexation.

CONDITIONS DE LA LOCATION

- Lors de la prise de possession des Locaux Loués par le PRENEUR et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux. Cet état des lieux et les diagnostics obligatoires seront joints au contrat de location. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.
- Le PRENEUR prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance.
- Le PRENEUR s'engage à entretenir toutes installations, canalisations, tous appareils, toutes fermetures et plus généralement tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués, sans exception. Seuls les travaux entrant dans le cadre de l'article 606 du Code Civil ainsi que ceux afférents à vétusté des Locaux Loués et de l'Immeuble ou à leur mise aux normes seront à la charge du BAILLEUR.
- Il devra user des Locaux Loués raisonnablement et les rendre en fin de location, en bon état d'entretien et de réparation.
- Le PRENEUR reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.
- Il devra aviser le BAILLEUR immédiatement de toute dégradation ou détérioration des Locaux Loués.
- Il devra tenir constamment les Locaux Loués ouverts et achalandés. En outre, ils devront être garnis de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre, à toute époque, du paiement des loyers et de leurs accessoires, et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.
- Le PRENEUR ne devra pas faire supporter aux planchers des Locaux Loués une charge qui pourrait nuire à la solidité de l'Immeuble.
- Le PRENEUR devra laisser pénétrer dans les Locaux Loués les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux initiés par le BAILLEUR. Le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts et mettra tout en œuvre pour limiter autant que possible l'incidence des travaux sur l'activité du PRENEUR afin que celui-ci soit toujours en mesure d'y exercer son activité. A cet effet, le BAILLEUR devra informer le PRENEUR au moins quinze (15) jours à l'avance de ce que des travaux seront réalisés dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble.
- Le PRENEUR acquittera exactement, à compter de la Date d'Effet, les impôts taxes, et redevances et tous frais y afférents, liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.
- Le PRENEUR souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, électricité, télécommunications, etc.), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.
- Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel. Le PRENEUR déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur qui s'imposent à lui dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent bail.
- Le PRENEUR remplira vis-à-vis de toutes Administrations Publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, en raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires.

MM el

CHARGES IMPÔTS ET TAXES

- Les taxes locatives comprendront notamment la taxe de balayage, celle des ordures ménagères, et les droits y afférents, frais et autres. Il remboursera également toute nouvelle taxe qui pourrait résulter de l'évolution future de la législation fiscale. Au cas où les Locaux Loués seraient soumis à la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage, celles-ci incombent au PRENEUR.
- Ces charges sont calculées et devront être payées de la manière suivante : La contribution de chaque locataire aux charges locatives sera calculée proportionnellement aux millièmes de charges résultant du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'Immeuble. Le règlement des charges par le PRENEUR se fera par le versement d'une provision par terme Mensuel, calculée par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement.
- Au cas où la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le PRENEUR s'engage à rembourser sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles. La provision sera ajustée en fonction des charges réelles.
- Le BAILLEUR effectuera un arrêté annuel des comptes dans un délai de trois mois suivant la reddition des comptes pour les Immeubles en copropriété. Ce délai est fixé au 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi pour les Immeubles en toute propriété. Le BAILLEUR communique au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci. En cours de bail, le BAILLEUR informera le locataire de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges ci-dessus.
- Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

CESSION - SOUS-LOCATION - DOMICILIATION

- Cession du bail par le BAILLEUR. En cas de vente des Locaux par le Bailleur, le PRENEUR bénéficie d'un droit de préemption. Le BAILLEUR doit dès lors en informer le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception en précisant le prix et les conditions de vente. Le PRENEUR bénéficie d'un délai d'un mois pour y répondre, à défaut son silence vaut renonciation au droit de préemption.
- Cession du bail par le PRENEUR. Le PRENEUR ne pourra céder son au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce. Conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, la cession devra être signifiée au bailleur, sauf en cas d'acceptation par acte authentique, à peine d'inopposabilité de la cession au BAILLEUR.
- A titre dérogatoire, le PRENEUR pourra consentir un contrat de location-gérance. Le PRENEUR pourra notamment en transférer la jouissance à un tiers par le biais d'un contrat de prêt à usage, convention d'occupation précaire. Le PRENEUR pourra donner en sous-location, tout ou partie des Locaux Loués faisant l'objet des présentes, avec le consentement du BAILLEUR. En tout état de cause, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail. Par dérogation aux dispositions susvisées, le PRENEUR pourra également sous-louer les Locaux Loués à tout tiers. Le BAILLEUR renonce expressément à être appelé à concourir à l'acte. En conséquence, la sous-location sera consentie par le PRENEUR, à ses risques et périls, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.
- Toute domiciliation est interdite, sauf au profit des sociétés que le PRENEUR contrôlerait au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

ASSURANCES

- Le BAILLEUR déclare que les Locaux Loués sont d'ores et déjà correctement assurés ainsi que la copropriété.
- Le PRENEUR assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable ayant son siège en France ou agréée en France. Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés pendant tout le cours du bail, de ses renouvellements, maintien dans les Locaux Loués, tacite prorogation, ses aménagements et équipements, mobiliers, supports informatiques ou électroniques, matériels et marchandises, glaces, installations et aménagements, cloisons vitrées, fenêtres et portes en verre contre les risques d'incendie, de courts circuits, de vol, la foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris de glace, de

1111
el

frais de déplacement et remplacement desdits objets et tous autres risques généralement assurés, et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les pertes de jouissance consécutives à un sinistre et les recours des voisins et des tiers. Il devra déclarer au BAILLEUR par tous moyens, immédiatement, tous sinistres.

VISITE

- Le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR, ses représentants, le syndic de copropriété, architectes, et ouvriers à pénétrer à tout moment au cours de l'occupation dans les Locaux Loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux et lorsque le BAILLEUR l'estimera utile, à condition de prévenir le PRENEUR au moins 48 heures à l'avance.
- Le PRENEUR s'engage également à laisser le BAILLEUR, ses représentants ou toute personne mandatée par lui faire visiter les Locaux Loués en vue de leur location ou de leur vente tous les jours ouvrables de 9 H à 12 H et de 16 H à 18 H.

RESTITUTION DES LOCAUX LOUÉS

- Le PRENEUR devra restituer les clés des Locaux Loués le jour où finira son contrat ou le jour du déménagement.
- En cas de changement de serrure ou rajout de fermeture, les clés seront obligatoirement remises au BAILLEUR.
- Il devra rendre les Locaux Loués - en ce compris les travaux et amélioration du PRENEUR devenus la propriété du BAILLEUR par voie d'accession -, en bon état conformément aux obligations lui incombant en vertu du présent contrat.

DIAGNOSTICS

- Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et suivants du code de l'environnement un état des risques et pollutions, aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués sera joint à l'état des lieux.
- Conformément aux dispositions de l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique sera joint à l'état des lieux.
- Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du code de la Santé Publique, un diagnostic sera joint à l'état des lieux. Par principe général, tous travaux de désamiantage sont à la charge du BAILLEUR. Les travaux de désamiantage nécessaires sont à la charge exclusive du BAILLEUR (frais et honoraires).

SINISTRE

Le BAILLEUR informe le PRENEUR, en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement qu'à sa connaissance les Locaux Loués n'ont pas fait l'objet d'un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances.

DÉPOLLUTION

Le PRENEUR s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

Fait à
En 3 exemplaires,

Châtenay Malabry, le 02/10/2020

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

ANNEXE 1 – INVENTAIRE ET REPARTITION DES CHARGES PRENEUR ET BAILLEUR

| CATÉGORIE DE CHARGES, TAXES ET ACCESSOIRES | PRESTATIONS CONCERNÉES | Preneur | Bailleur |
|--|---|---------|----------|
| FLUIDES | Frais de consommation de chauffage, eau, climatisation, électricité, et tous autres fluides | X | |
| | Abonnement et frais des fluides | X | |
| TRAVAUX OU RÉPARATIONS | Les menues réparations portant sur l'Immeuble ou l'ensemble immobilier et de tous leurs équipements, des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, ..), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Locaux Loués et de l'ensemble immobilier. à l'exclusion des dépenses relevant de l'article 606 du Code Civil et/ou des dépenses constituant des travaux de désamiantage. | X | |
| | Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil | | X |
| | Les travaux d'amélioration, de modernisation, de réfection et de remplacement de l'Immeuble et de tous ses équipements ainsi que les travaux d'embellissements dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique | | X |
| | Force majeure | | X |
| | Vices cachés | | X |
| | Vétusté | | X |
| | Ravalement dans son intégralité, en ce compris les frais d'installation de l'échafaudage | | X |
| | Si les Locaux Loués ne comportent pas de compteur individuel d'eau, de gaz ou d'électricité le BAILLEUR se réserve le droit d'exiger à tout moment de la location la pose d'un compteur individuel. Le PRENEUR aura à supporter tous les frais de modification, d'installation, de pose, d'honoraires et de fourniture de conduite et de compteurs, avec tous les accessoires. | X | |
| | Les honoraires techniques et les frais d'études préalables aux dépenses à la charge du PRENEUR | X | |
| | Les honoraires techniques et les frais d'études préalables aux dépenses à la charge du BAILLEUR | | X |
| | L'ensemble des diagnostics, notamment environnementaux, performance énergétique. | | X |
| | Renouvellement des réseaux communs | | X |
| ENTRETIEN | Les frais de nettoyage, d'entretien des Locaux Loués et de l'Immeuble (et notamment les parties communes) en ce compris l'ensemble des éléments techniques et du matériel. | X | |
| | Les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation des appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation | X | |

MM 

| | | | |
|--|---|---|---|
| | Les frais d'entretien et de maintenance des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, ..), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Locaux Loués et de l'ensemble Immobilier, | X | |
| | Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale s'il en existe ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs. | X | |
| | Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux des Locaux Loués et de l'ensemble immobilier. | X | |
| TAXES ET IMPÔTS | La taxe foncière afférente aux Locaux Loués | | X |
| | Plus généralement les taxes locales, contributions, ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales, afférentes à l'Immeuble ou l'ensemble immobilier. | X | |
| TAXES ET IMPÔTS | Les taxes sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement applicables en Ile-de-France. | X | |
| | Tous les impôts, taxes, redevances, contributions et charges assis ou à asséoir sur les Locaux Loués ou l'Immeuble et/ou qui existent ou qui pourraient être créés ultérieurement et liés à l'usage du local ou de l'Immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés, et par exemple les taxes environnementales, sur les parkings... | X | |
| | Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'Immeuble | | X |
| DÉCHETS | Les frais d'élimination et de tri des déchets communs, s'il y a lieu. | X | |
| FRAIS, SALAIRES ET HONORAIRES DES PRESTATAIRES EXTERNES | Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'Immeuble, chargé de la surveillance, de réparation, de la sécurité et du gardiennage, de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, de l'entretien et de la propreté des Locaux Loués et de l'Immeuble, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire, | X | |
| | Rémunération des entreprises extérieures affectées à différentes tâches (selon la nature desdites tâches) | X | |
| | Les frais relatifs au service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s'il y a lieu, | X | |
| | La rémunération du ou des mandataires chargés de la gestion, de la maintenance et de l'administration des ensembles immobiliers et des Locaux Loués, notamment les honoraires de gestion ou à défaut de gestion externe. | | X |
| | Les frais de diagnostics et contrôles de toute nature portant sur l'ensemble immobilier qu'ils relèvent de réglementations ou législations présentes ou futures, | | X |
| | S'il y a lieu, les charges issues de l'existence d'une association syndicale, groupement ou autre et notamment les avances de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires du syndic, | | X |

ETAT RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX RÉALISÉS DANS LES 3 ANNEES PRECEDANT LA SIGNATURE DU BAIL ou DU RENOUELEMENT ETAT PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX À RÉALISER DANS LES 3 ANNÉES SUIVANT LA SIGNATURE DU BAIL ou DU RENOUELEMENT

Adresse des lieux loués : **RÉSIDENCE LES PRINCES, 18/20 RUE JEAN LONGUET 92290 CHATENAY MALABRY**

N° des lots loués : **Lots N°205, 206, 248 et 249**

I - ÉTAT RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX RÉALISÉS DANS LES 3 ANNEES PRECEDANT LA SIGNATURE DU BAIL

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont il a connaissance au jour de la signature du bail et auxquels il a participé financièrement.

| Année | Nature des travaux | Montant |
|-------|-----------------------------|--------------|
| 2017 | Tvx ravalament - isolations | 1 041 807.00 |
| 2017 | Mise en place ventilation | 137 013.00 |
| 2017 | Réfection toiture | 508 786.00 |
| 2017 | Tvx espaces verts | 11 000.00 |
| | | |
| | | |
| | | |

II - ETAT PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX QUE LE BAILLEUR ENVISAGE DE RÉALISER DANS LES 3 ANNÉES SUIVANT LA SIGNATURE DU BAIL

| Année | Nature des travaux | Montant prévisionnel |
|-------|--------------------|----------------------|
| | NEANT | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

MM

cl

RÉPARTITION DES CHARGES – IMPÔTS – TAXES – REDEVANCES – COÛT DES TRAVAUX

| N° de lot | Type de lot | Type de charges | Base Immeuble | Base ensemble des locataires du bailleur | Tantièmes du lot |
|-----------------|------------------|----------------------------|---------------|--|------------------|
| 205-206-248-249 | Local Commercial | Charges communes générales | 20 173 | 904 | 75 |
| | | Charges bâtiment C | 1 189 | 207 | 38 |
| | | Charges chauffage | 5 582 | 932 | 113 |
| | | Charges compteur eau | 130 | 5 | 1 |

MM

